**სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის**
**2022 წლის 20 ივლისის N1-1/7 ბრძანებით დამტკიცებული**
**ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების**
**საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი №ბ-5/22**

**ქ. თბილისი** **4 აგვისტო 2022 წ.**
**დრო: 10:10**

**საბჭოს თავმჯდომარე** იოანე მენაბდე

**საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი** მარიამ ნაროზაული

**საბჭოს წევრები:** სოფიკო მაისურაძე, კახაბერ ნიაური, გიორგი კერესელიძე, ირაკლი ანდღულაძე, პავლე მაისურაძე, თამაზ ლომჯარია.

**ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია**

1. **ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი,** (გიორგი ნაკაიძე, თეონა ნაკაიძე, მაყვალა ჩხარტიშვილი, მერაბ ნაკაიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 28 ივლისი 2022, ნომერი: 247/14); საკადასტრო კოდი: №26.01.46.183; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 601 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) სექტორი -1; განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.3; კ2-0.9; კ3-0.3. მოთხოვნა - ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციისათვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა (I სტადია).
2. **სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი შენობა,** (ინნა გუდავაძე; რეგისტრაციის თარიღი: 27 ივლისი 2022 წელი, ნომერი: 248/09); საკადასტრო კოდი: №26.28.13.342; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 18995 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7), ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ), ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები, სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2); განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.3; კ2-1.5; კ3-0.5. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება და დავალების გაცემა.
3. **საოჯახო სასტუმრო,** (თეა გიორგობიანი; რეგისტრაციის თარიღი: 29 ივლისი 2022 წელი, ნომერი: 253/14); საკადასტრო კოდი: №26.01.45.032; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 501 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6), დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.3; კ2-0.7; კ3-0.6. მაქსიმალური სიმაღლე 8 მეტრი. მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია).

**ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია**

1. **ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი,** (გიორგი ნაკაიძე, თეონა ნაკაიძე, მაყვალა ჩხარტიშვილი, მერაბ ნაკაიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 28 ივლისი 2022, ნომერი: 247/14); საკადასტრო კოდი: №26.01.46.183; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 601 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) სექტორი -1; განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.3; კ2-0.9; კ3-0.3. მოთხოვნა - ინდივიდუალური

საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციისათვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა (I სტადია).

**აზრი გამოთქვეს:**

1. **არ არის მისაღები** - დოკუმენტაცია არის სრულად წარმოსადგენი გადაწყვეტილების მისაღებად;
2. **არ არის მისაღები** - თუ კორექტირებული პროექტია შემოტანილი ე.ი გაპი გაცემულია და პროექტი შეთანხმებული. წარმოდგენილი მასალიდან არ ჩანს დაწყებულია თუ არა მშენებლობა მიღებულია თუ არა ექსპლუტაციაში თუ კორექტირებული პროექტი ხდება გაცემული გაპის პარამეტრებში და არაფერი არ იცვლება უნდა წავიდეს მეორე ეტაპის შეთანხმებით და დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იქნას შეთანხმებაზე. თუ იცვლება, გაპით დადგენილი პარამეტრები უნდა შემოვიდეს დოკუმენტაცია გაპში ცვლილებაზე და არა ხელახლა გაცემაზე. თუ საერთოდ უნებართვოა და არანაირი წინა დოკუმენტი არ აქვს ესეც უნდა დაფიქსირდეს. ზოგადად 1 სართულიანი შენობისათვის არქიტექტურა მისაღები იყო. კორექტირებულ პროექტში არქიტექტურა დასახვეწია ასევე სასურველია შეიცვალოს გარე კიბის გადაწყვეტა, მსგავსი კონსტრუქციის კიბე პრაქტიკულად გამოუყენებელი იქნება;
3. **არ არის მისაღები** - გასასწორებელია ფუნქციური ზონა და პარამეტრები გგ-ს მიხედვით. დასაზუსტებელია პროექტის კორექტირებაა თუ რეკონსტრუქცია და შესაბამისი ფორმით უნდა იქნას წარმოდგენილი მასალა;
4. **არ არის მისაღები** - ინფორმაცია საჭიროებს შევსებას;
5. **არ არის მისაღები** - წარმოსადგენია სრული დოკუმენტაცია;
6. **არ არის მისაღები** - არ არის სრულფასოვანი დოკუმენტაცია;
7. **არ არის მისაღები** - წარმოსადგენია არსებული სიტუაცია და გაცემული აგდ-ს პარამეტრების შესაბამისობა.

**უარი ეთქვას** არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №26.01.46.183) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციისათვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა (I სტადია).
**რეკომენდაცია:** წარმოდგენილი იქნას საბჭოს რეკომენდაციების შესაბამისად დამუშავებული დოკუმენტაცია.
**განხილვის შედეგი: უარი ეთქვას 7.**

**განიხილეს:**

2. **სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი შენობა,** (ინნა გუდავაძე; რეგისტრაციის თარიღი: 27 ივლისი 2022 წელი, ნომერი: 248/09); საკადასტრო კოდი: №26.28.13.342; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 18995 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7), ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ), ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები, სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2); განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.3; კ2-1.5; კ3-0.5. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება და დავალების გაცემა.

**აზრი გამოთქვეს:**

1. **მისაღებია** - მისაღებია მაგრამ პროექტი დასახვეწია, უმჯობესია შენობა განლაგდეს იმგვარად რომ ზღვისკენ იყოს გახსნილი, ამ შემთხვევაში პირიქით არის;

2. **მისაღებია** - ინიცირება და დავალების გაცემა შესაძლებელია. ტერიტორიის სივრცითი განვითარების გადაწყვეტა არსებული გარემოს გათვალისწინებით დასამუშავებელი იქნება კარგად კონცეფციის ეტაპზე, სასურველია შენობას მეტი ორიენტაცია ჰქონდეს ზღვის მხარეს, დასამუშავებელი იქნება დეტალური ტაქსაციის სქემა;
3. **მისაღებია** - ფუნქციურად მისაღებია, კონცეპტუალურად, შენობის განთავსებით ტერიტორიის გაყოფით, შიდა ეზოს ორიენტაციით და ტერასების ხედებით თითქოს კომპლექსი ზღვასთან ზურგით დგას და შიდა ეზო გამიჯნულია სანაპიროსგან. კომპლექსი მეტად საჭიროებს ზღვის მხარეს აქტიურ ორიენტაციას სივრცით-გეგმარებითი თვალსაზღისით. ასევე გასაკეთებელია ხე-ნარგავების დეტალური ტაქსაცია;
4. **მისაღებია** - ინიცირება დასაშვებია. წარმოდგენილი მასალით შემოთავაზებული სავრცითი - გეგმარებითი გადაწყვეტა გაურკვეველია. მომდევნო სტადიაზე დეტალურადაა გასააზრებელი და დასაბუთებით წარმოსადგენი;
5. **მისაღებია**;
6. **მისაღებია**;
7. **მისაღებია -** ინიცირება შესაძლებელია, გასათვალისწინებელია მიჯნის ზონები და ზღვისკენ მეტი გახსნილობა.

**მიეცეს თანხმობა** საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №26.28.13.342) **სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის** საცხოვრებელი შენობის მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირებას და დავალების გაცემას.
**რეკომენდაცია:** კონცეფციის შემუშავებისას გათვალისწინებული იქნას საბჭოს რეკომენდაციებები.
**განხილვის შედეგი: მომხრე 7.**

**განიხილეს:**

3. **საოჯახო სასტუმრო,** (თეა გიორგობიანი; რეგისტრაციის თარიღი: 29 ივლისი 2022 წელი, ნომერი: 253/14); საკადასტრო კოდი: №26.01.45.032; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 501 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6), დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.3; კ2-0.7; კ3-0.6. მაქსიმალური სიმაღლე 8 მეტრი. მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია).
**აზრი გამოთქვეს:**

1. **არ არის მისაღები** - ვიზუალურად მისაღებია მაგრამ წარმოსადგენია დამატებითი დოკუმენტაცია: სერვიტუტის საკითხი, ტაქსაცია;
2. **არ არის მისაღები** - წარმოსადგენია მეტი ინფორმაცია არსებულ ხე-ნარგავებზე ასევე მისასვლელი გზა რამდენად რეალურად მოეწყობა და თუ მოეწყობა უნდა იყოს სერვიტუტით დატვირთული. ასევე გაპი და პროექტი შეუსაბამობაშია ერთმანეთთან შენობის ფუნქციის კუთხით. შევიდეს გაპში ცვლილება ან შენობის ფუნქცია მოერგოს გაპს;
3. **არ არის მისაღები** - პროექტის შეთანხმებამდე მიწის ნაკვეთის დანიშნულება გადასაყვანია-არასასოფლო სამეურნეოზე. აეროგადაღებაზე ბევრად მეტი ხე ჩანს ვიდრე ტოპოგეგმაზეა დატანილი. გასაკეთებელია ხე-ნარგავების ტაქსაცია და წარმოსადგენია ნებართვა მოსაჭრელ ან გადასარგავ ხეებზე. ტერიტორიაზე მისასვლელი რეგისტრირებული საკადასტროდან ხდება, რომელზეც არ ფიქსირდება სერვიტუტი;
4. **არ არის მისაღები** - დასაზუსტებელია ფუნქცია, წარმოსადგენია ტაქსაცია;

5. **მისაღებია** - გაპი გაცემულია საოჯახო სასტუმროზე პროექტი წარმოდგენილია ინდივიდუალურ სახლზე. შესატანია ცვლილება გაპ-ში;
6. **არ არის მისაღები** - დაზუსტდეს შენობის ფუნქციის საკითხი. გასარკვევია მისასვლელი გზის საკითხი. წარმოსადგენია სრულყოფილი ტოპოგრაფია. წარმოდგენილი იქნას ბანერის რეალური ფოტოები;
7. **მისაღები** - მოხდეს ცვლილება დამტკიცემულ მსგპ-ში ფუნქციის შესბამისად.

**უარი ეთქვას** არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №64.25.04.047, №26.01.45.032) საოჯახო სასტუმროს მშენებლობისათვის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას (II სტადია).
**რეკომენდაცია:** წარმოდგენილი იქნას საბჭოს რეკომენდაციების შესაბამისად დამუშავებული საპროექტო დოკუმენტაცია.
**განხილვის შედეგი: უარი ეთქვას 5. მომხრე 2.**

**საბჭოს თავმჯდომარე** Ioane Menabde 01024059215 იოანე მენაბდე

**საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი** Mariam Narozauli 01001094060 Digitally signed by Mariam Narozauli Date: 2022.08.05 17:59:13 მარიამ ნაროზაული